

**Postadres**

Postbus 90156, 4800 RH Breda

Bezoekadres

Stadskantoor
Claudius Prinsenlaan 10

Beheermaatschappij Geldria B.V.

**Uw brief****Datum**

29 mei 2024

Ons kenmerk

Z2023-004164

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning
BAG-ID: 0758200000049473

Informatie

www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen

div.

Geachte 

Uw aanvraag

Op 25 juli 2023 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw op de locatie Wethouder van Haperenstraat 40 Breda kadastraal bekend als gemeente Princenhage, sectie H – nummer 03718. Wij registreerden deze aanvraag onder nummer Z2023-004164.

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Uw aanvraag is ontvangen op 25 juli 2023. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is.

Ons besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit baseren wij op de artikelen 2.10 t/m 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De bijlagen 1 t/m 16 maken deel uit van de vergunning. Ik raad u aan deze stukken goed door te lezen. Zo zorgt u ervoor dat u weet aan welke voorschriften u zich moet houden.

Activiteiten

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

De procedure

Wij voerden de besluitvormingsprocedure uit volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo) en beoordeelden uw aanvraag voor:

1. Bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo.
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit aan artikel 2.12 Wabo.



Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de indieningvereisten voldoet (artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een verdere uitwerking in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u 25 augustus 2024 verzocht de aanvraag aan te vullen. Uw aanvraag voldoet aan de vereisten.

Overwegingen en voorschriften

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwperceel ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort' en 'Parapluplan Hospita en Parkeren 2022' van toepassing zijn.
- De aanvraag, voor zover het de activiteit bouwen betreft, voldoet niet aan hetgeen hierin is gesteld. Gelet op artikel 2.10 lid 2 van de Wabo kan de aanvraag om omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als vergunningverlening voor het gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan niet mogelijk is.
- Gelet op de overwegingen bij de activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (2.12 Wabo) vormt de afwijking van het bestemmingsplan geen grond voor weigering van de omgevingsvergunning.
- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 9 januari 2024 een positief advies over het bouwplan gegeven. Wij hebben dit advies overgenomen en zijn dan ook van mening dat uw aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening 2007.
- Uit de door u opgestelde stikstoftoets (zie bijlagen) is gebleken dat het projecteffect op Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg- als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit als bedoeld onder artikel 2.1, lid 1, sub i Wabo. De berekeningen zijn reëel en aannemelijk. Wij wijzen u er nadrukkelijk op, dat indien u de werkzaamheden niet uitvoert conform de uitgangspunten van de stikstoftoets (zoals de stageklasse, AdBlue-verbruik en uurinzet van mobiele werktuigen), er alsnog sprake kan zijn van een vergunningplichtige activiteit. U loopt dan het risico dat het bevoegd gezag de werkzaamheden om die reden stil kan leggen.

Op basis van het voorgaande overwegen wij dat, gelet op artikel 2.10 Wabo er geen reden is om de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen te weigeren.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit bouwen bij of krachtens artikel 2.10 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Constructieve voorschriften

Vergunningsvoorwaarden constructief

- In de funderingsconstructie wordt een paalsysteem toegepast. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet onafhankelijk dagelijks deskundig toezicht aanwezig zijn. Het toezicht dient te voldoen aan de CUR aanbeveling 114 : "Toezicht op de realisatie van paalfunderingen". Het paalsysteem dient te worden uitgevoerd conform de NEN-EN 1536 "Uitvoering van bijzonder geotechnisch werk - Boorpalen". Voor zaken of onderdelen die niet geregeld zijn in de hiervoor genoemde norm of de Eurocode, geldt de "Richtlijn in de grond gevormde palen" van de Gemeente Breda uit augustus 2004. Dit geldt met name voor de uitvoeringsaspecten. Alle palen dienen akoestisch te worden doorgemeten door een onafhankelijk bedrijf na uitvoering van alle grondwerkzaamheden. Voorafgaande aan de uitvoering dient een hei-/boorbespreking plaats te vinden waarin alle belangrijke



onderdelen worden vastgelegd. Een inspecteur van de afdeling Veiligheid en Leefomgeving van de Gemeente Breda dient hierbij aanwezig te zijn. Hiertoe dient u tijdig een afspraak te maken;

- De brandwerendheid van constructieve onderdelen die voortschrijdende instorting tot gevolg hebben of waaraan brandwerende eisen gelden, dienen vooraf aangetoond te worden door middel van detailleringen en eventuele berekeningen;
- De onderstaande stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden ter goedkeuring van de Gemeente Breda te worden ingediend. Het indienen van deze documenten, doet u door deze documenten en het geleide-formulier uit de kennisgevingen te sturen naar vergunningen@breda.nl, onder vermelding van het kenmerk. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in de Regeling omgevingsrecht (MOR):
 - Definitief funderingsadvies;
 - Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de funderingsconstructie, inclusief detaillering en wapening;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de prefab betonconstructie- onderdelen, inclusief detaillering en wapening;
 - Detailberekeningen en werkplaatstekeningen van de staalconstructie;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van alle verbindingen tussen verschillende constructieonderdelen;
 - Definitieve constructieberekeningen en tekeningen van de stalen dak- en wandplaten, inclusief detaillering. Deze onderdelen dienen te worden uitgevoerd, berekend en getekend conform de kwaliteitsrichtlijn "metalen gevels en daken 2010" van de MDG (Vereniging Toeleveranciers metalen dak- en Gevelmaterialen);
 - Definitieve berekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen, inclusief detaillering;

Voorschriften brandveiligheid

Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

Artikel 2.84 leden 1 en 4 : *Van de aansluiting van de brandwerende scheidingsconstructies op andere bouwdeelten dienen detailtekeningen ter goedkeuring te worden ingediend. Dit is van toepassing op de aansluiting van de wandconstructie op de dakconstructies.*

Wij adviseren het promat detail toe te passen.

Nader in te dienen gegevens

Met toepassing van artikel 2.7 lid 3 van de Regeling omgevingsrecht hebben wij bepaald dat u binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling de volgende gegevens dient te overleggen:

- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving aanvang bouw" aan. Vijf dagen voordat u begint met de werkzaamheden ontvangen wij graag van u een kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier "kennisgeving gereedmelding bouw" aan. Binnen vijf dagen nadat de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd ontvangen wij graag van u deze kennisgeving.
- Bij de vergunning treft u een formulier "geleideformulier indiening documenten" aan. U dient dit formulier te gebruiken indien hieronder gegevens zijn aangemerkt als nog in te dienen bescheiden.

Wij verzoeken u de gegevens via vergunningen@breda.nl te mailen. U kunt uw gegevens bij uw aanvraag toevoegen onder uw bestaande registratienummer.

U mag overigens pas beginnen met deze handelingen na toestemming van de afdeling Vergunningen en Voorzieningen.



2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12 Wabo)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het perceel is gelegen binnen het gebied waarop bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort' van toepassing is.
- Het perceel heeft hierin de bestemming 'Gemengd-1'. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022' van toepassing.
- In artikel 7.1 onder a is bepaald dat de voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Hier voldoet het bouwplan niet aan omdat de aanvrager ook andere bedrijven die niet in de bijlage worden genoemd ter plaatse wil vestigen.
- Daarnaast is in artikel 7.2.1 onder d bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen conform de verbeelding maximaal 7.00 meter mag bedragen. Hier wordt niet aan voldaan. Gezien het begrip peil bedraagt de bouwhoogte ongeveer 7.10 meter.
- In artikel 22.2 onder a is bepaald dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet mag worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft en waarbij bijbehorende grondwerkzaamheden niet dieper gaan dan 0,30 meter ten opzichte van het bestaand maaiveld. De bodem is waarschijnlijk al verstoord door bestaande bebouwing; nieuwbouw valt volledig binnen bestaande bouwvlak, het plan voldoet.
- Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.
- Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring, zoals bedoeld in artikel 6.5, lid 1 Bor, niet is vereist. Op 16 augustus 2022 is het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist" in werking getreden. In artikel 1 lid 3 is bepaald dat voor het oprichten, wijzigen en/of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw met een maximum bebouwd grondoppervlakte van 4.000 m², inclusief gevelwijzigingen, ten behoeve van cultuur, detailhandel, dienstverlening, de bouw van carnavalswagens, horeca, kantoorgebruik, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning, recreatie, sport, met inbegrip van bijgebouwen, een verklaring van de raad niet is vereist.
- Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 'bijlage 2 Ruimtelijke Onderbouwing' dd. 28-02-2024' waarin wordt aangegeven dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en gelet op artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo, zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen.

Aanvullende motivatie te aanzien van de bouwhoogte

Het voorliggende plan ligt in een gemengde zone tussen de Ettensebaan en de Wethouder van Haperenstraat. Deze zone is bedoeld als overgang tussen de hoofdontsluitingsweg Ettensebaan en de zuidelijk gelegen woonwijk. Dit gebied biedt ruimte voor werkgelegenheid zoals bedrijven en op enkele plaatsen voor volumineuze detailhanden in specifieke vormen. De detailhandel is met name aanwezig aan de Ettensebaan en komt minder voor aan de Wethouder van Haperenstraat, waar meer bedrijvigheid aanwezig is.

Het voorliggende plan is met een bouwhoogte van 7,10 meter strijdig met de bouwhoogte in het bestemmingsplan. Het nieuwe hoofdgebouw staat op minimaal 6,50 meter afstand tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens (voorzijde en achterzijde). In het straatbeeld heeft een afwijking van 0,10 meter op 6,50 meter afstand tot de openbare ruimte geen nadrukkelijke negatieve impact op de omgevingskwaliteit. De hoogte past in het bebouwingsbeeld. Gezien de afstand tot de omliggende perceelsgrenzen veroorzaakt de afwijking van 0,10 meter geen onevenredige hinder voor omwonenden.



Aanvullende motivatie te aanzien van het verruimde gebruik

De Omgevingsvisie Breda 2040 is het belangrijkste beleidskader om deze aanvraag aan te toetsen. De Omgevingsvisie is een integraal, langjarig perspectief op de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is vastgelegd hoe Breda zich in de komende 20 jaar (ruimtelijk en functioneel) wil ontwikkelen. De verschillende maatschappelijke opgaven, zoals het realiseren van woningbouw, het zorgen voor voldoende ruimte voor werken, natuurontwikkeling en het huisvesten van voorzieningen, vragen om het maken van keuzes op ruimtelijk gebied. Deze keuzes zijn in de Omgevingsvisie gemaakt en vastgelegd.

Werken

Breda heeft de opgave om te zorgen voor voldoende ruimte voor werken. Werklocaties zijn de motor van de economie. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is meer dan de helft van de Bredase werkgelegenheid te vinden. Het is en blijft daarom van groot (sociaal)economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een actueel (kwantitatief en kwalitatief) portfolio aan werklocaties. Hiertoe zijn in de Omgevingsvisie keuzes gemaakt en is vastgelegd welke werklocaties we willen behouden. Deze gemaakte keuzes zijn vervolgens weer doorvertaald in regionale en provinciale afspraken en beleid als het gaat het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod van werklocaties in relatie tot de lokale en (sub)regionale uitbreidings- en vervangingsvraag.

De locatie Wethouder van Haperenstraat 40 bevindt zich op de werklocatie Ettensebaan; een strook met bedrijvigheid tussen de Ettensebaan en de Wethouder van Haperenstraat. Het betreft hier een kleinschalige werklocatie tegen een woonwijk aan. Dit type bedrijventerrein levert relatief veel werkgelegenheid op en zorgt voor gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het behoud van deze kleinschalige bedrijventerreinen is daarom van belang, omdat we werken in de wijken belangrijk vinden. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is de werklocatie Ettensebaan aangewezen als te behouden werklocatie die zich kan ontwikkelen tot een gemengde werk- en voorzieningenlocatie. Hierbij zijn detailhandel en wonen nadrukkelijk uitgesloten. Het realiseren van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw is hier gewenst. De bedrijfsruimten mogen gebruikt worden voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels en zoals aanvullen genoemd in 'bijlage 3 Lijst uitbreiding bedrijfstvormen'.

2. Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning kunnen met het oog op het belang welke is aangegeven voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit bij of krachtens artikel 2.12 voorschriften worden verbonden. Wij hebben besloten de volgende voorschriften te verbinden:

Algemene voorschriften

- De bedrijfsruimten mogen gebruikt worden voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en zoals aanvullend genoemd in 'bijlage 3 Lijst uitbreiding bedrijfstvormen'.
- Binnen het bedrijfsverzamelcomplex is in totaal een maximale opslag met gevaarlijke stoffen in emballage in een opslagvoorziening met een maximale omvang van 2.500 kg, met uitzondering van gevaarlijke stoffen in ADR klasse 2, toegestaan. De opslag van brandbare gassen in ADR klasse 2 stoffen worden uitsluitend buiten toegestaan in een opslagvoorziening bij een maximale omvang van 1.000 liter.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt op www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl) met uw aanvraag en de bijlagen. Een ieder kan na de eerste dag van bekendmaking binnen een periode van zes weken een zienswijze of advies over de ontwerpbeschikking indienen bij de Gemeente Breda, Stadskantoor, Claudius Prinsenlaan 10, 4811 DJ Breda.

Wij ontvangen geen zienswijzen.

Gewaarmerkte documenten

U ontvangt bij dit besluit een gewaarmerkte set tekeningen en stukken. Bekijkt u deze goed, het kan zijn dat er opmerkingen en/of voorschriften op deze stukken zijn aangegeven.



Ter inzage definitief besluit

Gelet op het feit dat de aanvraag is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd teneinde belanghebbenden de gelegenheid te geven het besluit in te zien. De ter inzage start op 31 mei 2024.

In beroep gaan

Indien dit besluit onduidelijk is of eventuele vragen oproept nodigen wij u uit eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u ons besluit door. Voor u en voor andere belanghebbenden is het mogelijk om in beroep te gaan tegen dit besluit. U kunt een beroepschrift sturen naar de sector bestuursrecht van de:
Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Sector bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep kost geld. Er wordt griffierecht geheven. Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Gebruik vergunning

De vergunning treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Als in deze periode een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan dan treedt de vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toestemmingen en voorzieningen

U mag uw project uitvoeren als u naast de omgevingsvergunning mogelijk ook andere toestemmingen heeft.

- a. Melding milieuactiviteit
- b. Melding plaatsen bouwobjecten
- c. Omgevingsvergunning voor het opslaan van roerende zaken in de openbare ruimte (werkterrein)
- d. Omgevingsvergunning voor een tijdelijke uitweg (bouwinrit voor bouwverkeer)
- e. Omgevingsvergunning voor een definitieve uitweg

Ad a. Het betreft een nieuw op te richten bedrijfsverzamelgebouw. Op het moment dat bekend is welke bedrijven zich er vestigen dient er (per bedrijf) een melding milieubelastende activiteit (bal) ingediend te worden.

Ad b. Voor het plaatsen van bouwobjecten moet u als u voor maximaal 4 weken iets op openbare grond zet een melding indienen. Het mogen maximaal 4 objecten zijn. Zie www.breda.nl/melden-plaatsen-bouwobject

Ad c. Wanneer u bouwobjecten op wil slaan langer dan 4 weken (of meer dan 4 objecten) in de openbare ruimte moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home-Omgevingsloket(overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “roerende zaken opslaan”.

Ad d. Wanneer u met bouwverkeer tijdelijk wil uitwegen van en/of naar de openbare weg moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home-Omgevingsloket(overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.

Ad e. Voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg als gevolg van deze bouwactiviteiten moet u via [Home – Omgevingsloket \(overheid.nl\)](http://Home-Omgevingsloket(overheid.nl)) een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit “uitrit aanleggen of veranderen”.

**De legeskosten**

U betaalt voor de behandeling van uw aanvraag legeskosten. Dit is bepaald in de legesverordening. U ontvangt hiervoor binnenkort een gespecificeerde nota. Bent u het niet eens met de hoogte van het bedrag of met de grondslagen die wij voor de berekening van dit bedrag gebruikten? Dan kunt u bezwaar aantekenen. Hoe u dit doet, leest u op de nota.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij via www.officielebekendmakingen.nl (www.overheid.nl). Zo weten belanghebbenden dat wij dit besluit genomen hebben en krijgen zij de kans beroep in te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief? Neemt u dan gerust contact op met uw contactpersoon.

U bereikt haar op maandag tot en met vrijdag op telefoonnummer of via e-mail: @breda.nl.

Houdt u bij vragen het registratienummer bij de hand. Dit is nummer: Z2023-004164.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Breda,
namens dezen,

Beleidsadviseur

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.